GJKT040013082022	Presented on	:07-10-2022
	Registered on	:07-10-2022
	Decided on	:14-10-2023
	Duration	: **years months days** **01 00 07**

Exhibit No.: 26/A

IN THE COURT OF
PRINCIPAL CIVIL JUDGE & J.M.F.C
AT MANDVI, KACHCHH
(Presided Over by K.A.Dabhi)

R.C.S. No. 56/2022

PLAINTIFF/S:	P-1	**સુમરા કાસમ હાજી,** ઉ.વ.૩૬, ધંધો-ખેતી, રહે.મસ્કા ઓકટ્રોય પાસે, માંડવી-કચ્છ
PRESENTED BY:		**એચ. બી. રાયમા**
DEFENDANT/S:	D-1	**અશોક કરસન સંઘાર,** ઉ.વ.૩૯, ધંધો-ખેતી, રહે.ચંડી માતાજીના મંદિર પાસે, શેરડી, તા.માંડવી-કચ્છ
PRESENTED BY:		**એકતરફી**

Claim }:	**સાટા કરારનો અમલ કરાવવા તથા કાયમી મનાઇ હુકમ મેળવવા અંગેનો દાવો**

JUDGMENT
(Delivered on Dt.14-10-2023)

દાવાના કામે વાદીએ માંગેલ દાદ:-

(૧) આ કામના વાદી ધ્વારા હાલનો દાવો દાખલ કરી નીચે મુજબની દાદ મેળવવા સારૂ દાખલ કરેલ છે.

(૧) ગામ શેરડી મધ્યે આવેલ દાવાવાળા મકાન ગ્રામ પંચાયત ઘર નં.૫/૮૫ વાળુ વાદી સાથે આ કામના પ્રતિવાદીએ તા.૨૯-૧-૨૦૨૨ વાળો સાટા કરાર કરી આપેલ તે સાટા કરારનો અમલ પ્રતિવાદી કરી અને દાવાવાળા મકાનનો દસ્તાવેજ વાદી જોગનો કરી આપે તેવુ ઠરાવી આપવા, ત્યાં લગી દાવાવાળુ મકાન આ કામના પ્રતિવાદી અન્ય કોઇને વેંચસાટ, એસાઇન કરે નહિ કે ભાડે આપે નહિ, કોઇને કબજો સોંપે નહિ, તબદીલ, ટ્રાન્સફર કરે કરાવે નહિ કે તેની ઉપર કોઇ ભાર બોજો કરે નહિ કે નાણાકીય વહેવાર કરે કરાવે નહિ તેવો આ કામના પ્રતિવાદી વિરૂધ્ધ કાયમી મનાઇ હુકમ ફરમાવવા અરજ છે તથા આ પ્રતિવાદી દાવાવાળા મકાનનો વાદી જોગનો દસ્તાવેજ કરી આપે તેવો હુકમ તથા હુકમનામુ ફરમાવવા અરજ છે વિકલ્પે (નામદાર કોર્ટ કદાચ એવા તારણ ઉપર આવે કે તા.૨૯-૧-૨૨ ના સાટા કરારનો અમલ કોઇ પણ સંજોગોમાં થઇ શકે તેમ નથી તેવા સંજોગોમાં)

(૧/૧) પ્રતિવાદીએ વાદી પાસેથી સુથી પેટે મેળવેલ રકમ રૂા.૬,૦૦,૦૦૦/- વાદીના લાંબા સમય સુધી રોકાઇ ગયેલ હોય નુકશાનીની રકમ રૂા.૧,૦૦,૦૦૦/- મળતા દાવા તારીખથી વસુલ થતા લગી ૧૮% ના વ્યાજ સહિત પ્રતિવાદી વાદીને ચુકવી આપે તેવુ હુકમનામુ ફરમાવવા વિનંતી છે.

(૨) કાયદા, હકીકત અને સંજોગો નજરે મળી શકતી બીજી હરેક પ્રકારની દાદ પ્રતિવાદી સામે અપાવવા હુકમ થવા અરજ છે તથા દાવાનું સઘળુ મુકદમા ખર્ચ પ્રતિવાદી પાસેથી તેમની હરેક પ્રકારની મિલ્કતમાંથી અપાવવા નમ્ર અરજ છે.

વાદીના દાવાની ટૂંકી હકીકત:-

(૨) વાદીના દાવાની ટુંક હકીકત એવી છે કે, કચ્છ માંડવી તાલુકાના ગામ શેરડી મધ્યે પ્રતિવાદીના કબજા ભોગવટા અને માલીકીનું મકાન ગ્રામ પંચાયત ઘર નં.૫/૮૫ વાળુ આવેલ છે, આ મકાન વાદીએ આ કામના પ્રતિવાદી પાસેથી ખરીદ કરવા લેખિત સાટા કરાર તા.૨૯-૧-૨૦૨૨ ના રોજ કરેલ અને તે પ્રતિવાદીએ સાટા કરારનું પાલન ન કરતા વાદીને હાલનો આ દાવો સાટા કરારનો અમલ કરવા અંગે દાખલ કરવા ફરજ પડી છે, ઉપરોકત મકાનને હવે પછી આ દાવામાં 'દાવાવાળા મકાન' તરીકે સંબોધવામાં આવશે જેની ચતુર્દીશાની વિગત નીચે મુજબ છે, જેમા ઉગમણી કોર રસ્તો આવેલ છે, ઉતરાદી કોર ચંડી માતાજીનું મંદિર આવેલ છે, આથમણી કોર રસ્તો આવેલ છે તથા દખણાદી કોર રામજી શંકરનું મકાન આવેલ છે, આ મકાનના ગ્રામ પંચાયત નં.૫/૮૫ છે, આ મકાન

૨૯૭.૪૦ ચો.મી.માં આવેલ છે, જેમા ગ્રા.ફ.માં ૫૦૦ ચો.ફુટ બાંધકામ છે તથા ફ.ફ.માં પણ ૫૦૦ ચો.ફુટ બાંધકામ છે તથા બાકી આંગણાની ખુલ્લી જમીન છે.

વધુમાં જણાવેલ છે કે, વાદીએ દાવાવાળા મકાનનો સાટા કરાર તા.૨૯-૧-૨૦૨૨ વાળો આ કામના પ્રતિવાદી સાથે કરેલ છે, આ સાટા કરારમાં વાદીની તથા પ્રતિવાદીની સહી છે, આ સાટા કરાર નોટરી રૂબરૂ કરેલ છે તેમા નોટરીની રૂબરૂના સહી સીકકા લાગેલ છે, દાવાવાળુ મકાન ગામ શેરડી મધ્યે આવેલ છે, દાવાવાળુ મકાન વાદીએ આ કામના પ્રતિવાદી પાસેથી કુલ રૂા.૮,૦૦,૦૦૦/- માં અઘાટ વેંચાણ લેવા સોદો કરી અને લેખિત સાટા કરાર કરેલ છે, આ સાટા કરાર પેટે સુથી રકમ રૂા.૩,૦૦,૦૦૦/- તા.૨૭-૧-૨૨ ના વાદીએ પ્રતિવાદીને ચુકવેલ છે તથા રૂા.૩,૦૦,૦૦૦/- તા.૨૯-૧-૨૨ ના રોજ સાટા કરારના દિવસે ચુકવેલ છે અને તે કુલ રૂા.૬,૦૦,૦૦૦/- પ્રતિવાદીને મળી ગયેલ છે તે રકમ મળ્યા અંગેની પ્રતિવાદીએ સાટા કરારમાં કબુલાત આપેલ છે અને બાકીની રકમ રૂા.૨,૦૦,૦૦૦/- પંદર દિવસમાં વાદી પ્રતિવાદીને ચુકવી આપે તે વખતે વાદી જણાવે તે નામનો પાકો રજીસ્ટર દસ્તાવેજ પ્રતિવાદીએ કરી આપવાનો રહેશે અને તે વખતે મકાનનો ખાલી, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો વાદી (ખરીદનાર)ને સુપરત કરી આપવાનો રહેશે, પંદર દિવસ બાદ વાદીએ આ કામના પ્રતિવાદીને બાકીની રકમ રૂપિયા બે લાખ ચુકવવા સહમતી જણાવી અને મકાનનો પાકો દસ્તાવેજ કરી આપવા પ્રતિવાદીને જણાવેલ પરંતુ પ્રતિવાદી તરફથી કોઇ પણ જાતના કારણો વિના વાદીને દાવાવાળા મકાનનો પાકો દસ્તાવેજ કરી આપતા નથી અને ખોટી રીતે હા હા કરી અને પસાર કરે છે તથા વખતગત કરેલ છે, આ અંગે વાદી તરફથી પ્રતિવાદીને અનેક વખત રૂબરૂ તથા ફોનથી જાણ કરેલ છે પરંતુ પ્રતિવાદી સીધી રીતે દાદ આપતા ન હોય તેમજ વાદીની સુથીની રકમ ખોટી રીતે પ્રતિવાદીએ રોકી રાખેલ છે અને દાવાવાળા મકાનનો દસ્તાવેજ પણ કરી આપતા નથી જેથી ન છુટકે વાદીને આ કામના પ્રતિવાદી સામે આ દાવો લાવવા ફરજ પડી છે.

વધુમાં જણાવેલ છે કે, વાદીએ આ કામના પ્રતિવાદીને અનેક વખત દાવાવાળા મકાનનો દસ્તાવેજ કરી આપવા જણાવેલ છે અને અવેજની બાકીની રકમ સ્વીકારવા પણ પ્રતિવાદીને જણાવેલ છે પરંતુ પ્રતિવાદી યેનકેન પ્રકારણે ખોટી રીતે વખતગત કરી અને સમય પસાર કરેલ છે અને દાવાવાળા મકાનનો દસ્તાવેજ કરી આપતા નથી અને સાટા કરારની શરતનો અમલ કરેલ નથી

તેમજ પાકાન દસ્તાવેજ અંગેની વાત કરેલ અને જણાવેલ કે અમારી પાસે સાટા કરાર મુજબ બાકી રહેતી અવેજ રકમ તૈયાર છે, જેથી રકમ સ્વીકારી અને પાકો દસ્તાવેજ કરી આપવા જણાવેલ તો પ્રતિવાદીએ દાદ આપેલ નહિ, હાલમાં વાદીને જાણવા મળેલ કે આ કામના પ્રતિવાદી દાવાવાળુ મકાન મોટી રકમમાં અન્ય કોઇને વેંચાણ/ટ્રાન્સફર કરવાની પેરવી કરી રહેલ છે કારણ કે દાવાવાળુ મકાન ગ્રામ પંચાયતના રેકર્ડમાં પ્રતિવાદીના નામે છે એટલે પ્રતિવાદી આ મકાન અન્ય કોઇને વેંચાણ કરવાની તજવીજમાં છે, વાદી અને પ્રતિવાદી વચ્ચે તા.૨૯-૧-૨૨ ના રોજ થયેલ સાટા કરાર ચાલુમાં છે, આ હકીકત પ્રતિવાદી સારી રીતે જાણતા હોય તેમ છતાં આ મકાન અન્ય કોઇને વેંચાણ કરી મુકશે તો વાદીને આ દાવાનો કોઇ અર્થ રહેશે નહિ, પ્રતિવાદી કોઇ પણ રીતે દાદ આપતા નથી, જેથી વાદીને દેખીતી રીતે આર્થીક નુકશાન સહન કરવુ પડેલ છે જે ભરપાઇ કરવાની જવાબદારી પ્રતિવાદીની છે, આ મકાનનો વાદી અને પ્રતિવાદી વચ્ચે થયેલ સાટા કરાર ચાલુમાં હોય, પ્રતિવાદી આ મકાન અન્ય કોઇને વેંચસાટ કરે નહિ કે ટ્રાન્સફર/તબદીલ કરે નહિ તે માટે નામદાર કોર્ટમાં દાવો કરી અને તેમા કાયમી મનાઇ હુકમની અરજી કરવામાં આવેલ છે.

વધુમાં જણાવેલ છે કે, આ કામના પ્રતિવાદી સાથે તા.૨૯-૧-૨૦૨૨ વાળો કરેલ સાટા કરારનો અમલ પ્રતિવાદી નહિ કરતા અને તે બાદ પ્રતિવાદીને અનેક વખત રૂબરૂ તથા ફોનથી જાણ કરતા તેઓએ દાદ ન આપતા તેમજ તા.૩-૮-૨૨ વાળી નોટીસ કરેલ અને તે નોટીસ પ્રતિવાદીએ ઇરાદાપુર્વક સ્વીકારેલ ન હોય, હાલમાં વાદીને માલુમ પડેલ કે દાવાવાળુ મકાન આ પ્રતિવાદી અન્ય કોઇને વેંચસાટ, તબદીલ, ટ્રાન્સફર કરવાની પેરવીમાં હોય આ દાવો દાખલ કરવા કારણ ઉત્પન્ન થતા તે રીતે આ દાવો કરવાનું કારણ નામદાર કોર્ટની હકુમતમાં ઉત્પન્ન થયેલ છે અને જે હજુ લગી ચાલુમાં છે. દાવાવાળા મકાનનો સાટા કરાર રૂા.૮,૦૦,૦૦૦/- નો તથા આ દાવો ડેકલેરેશન તથા મનાઇ હુકમ માટેનો હોય તે સંજોગોમાં ડેકલેરેશન અને કાયમી મનાઇ હુકમના રૂા.૫૦૦/- બાંધી તથા નોટીસ ખર્ચના રૂા.૩,૦૦૦/- મળી આ દાવાનો કુલ આંક રૂા.૮,૦૩,૫૦૦/- નો વેલ્યુએશન અને જયુરીસ્ડીકશન માટે બાંધવામાં આવે અને તે રીતે ગુજરાત કોર્ટ ફી એકટ ૨૦૦૪ મુજબ આ સાથે જરૂરી કોર્ટ ફી સ્ટેમ્પ રૂા.૨૨,૦૦૦/- ઉપર આ દાવો રજુ રાખેલ છે. આ દાવાનું કારણ નામદાર કોર્ટની હકુમતમાં ઉત્પન્ન થયેલ હોય અને પક્ષકારો નામદાર કોર્ટની હકુમતમાં રહેતા હોય આ દાવો

ચલાવવાની તથા સાંભળવાની હકુમત નામદાર સાહેબની અદાલતને પહોંચે છે. આ દાવો ધી ઇન્ડીયન લીમીટેશન એકટ ૧૯૬૩ મુજબની જોગવાઇઓ મુજબ મુદતની અંદર છે. જેથી ઉપરોક્ત જણાવ્યા મુજબની દાદ માંગેલ છે.

<u>પ્રતિવાદીનો બચાવ:-</u>

(૩) વાદી દ્વારા ઉપરોક્ત દાવા અનુસંધાને આ કામના પ્રતિવાદીને દાવાનો સમન્સ/નોટીસ ઇસ્યુ કરતા આ કામના પ્રતિવાદી સમન્સ/નોટીસમાં જણાવેલ સરનામે વારંવાર તપાસ કરતા મળી આવેલ ન હોય જેથી પ્રતિવાદીના મકાન પર નોટીસ ચોડીને બજવણી કરેલ છે તેમ છતાં તેઓ જાતે કે વકીલશ્રી મારફતે અત્રેની અદાલત સમક્ષ હાજર થયેલ ન હોય, જેથી પ્રતિવાદીની ગેરહાજરીમાં આ દાવાની ઇન્સાફી કાર્યવાહી એકતરફી આગળ ચલાવવાનો આંક-૧ લગત હુકમ મારા પુરોગામી ન્યાયધિશશ્રી ધ્વારા કરવામાં આવેલ છે.

<u>કેસના ન્યાય નિર્ણય સારુ ઘડવામાં આવેલ મુદ્દા:-</u>

(૪) સદરહું દાવાના આખરી ન્યાય નિર્ણય સારુ આંક - ૧૦ થી નીચે મુજબના મુદ્દા ઘડવામાં આવેલ છે :-

૧. શું વાદી પુરવાર કરે છે કે, તેણે સાટા કરાર પેટે પ્રતિવાદીને રૂા.૬,૦૦,૦૦૦/- છ લાખ આપેલા છે ?

૨. શું વાદી પુરવાર કરે છે કે, પ્રતિવાદી કરાર કરેલ હોવા છતાં વેંચાણ દસ્તાવેજ કરી આપતા નથી ?

૩. શું વાદી પુરવાર કરે છે કે, સાટા કરાર કાયદાકીય રીતે કરેલ છે અને તે યોગ્ય છે ?

૪. શું વાદીએ કરેલ સાટા કરાર રજીસ્ટ્રેશન એકટ, ૧૯૦૮ મુજબ ટકવાપાત્ર છે ?

૫. શું વાદી માંગ્યા મુજબની દાદ મેળવવા હકકદાર છે ?

૬. શું હુકમ? શું હુકમનામુ ?

(૫) ઉપરોક્ત મુદ્દાઓના મારા ન્યાય નિર્ણય નીચે મુજબ છે.

૧. હકારાત્મક,

૨. હકારાત્મક,

૩. હકારાત્મક,

૪. હકારાત્મક,

૫. હકારાત્મક,

૬. આખરી હુકમ મુજબ

<u>પક્ષકારો દ્વારા રજૂ કરવામાં આવેલ મૌખિક તથા દસ્તાવેજી પુરાવાની વિગત;-</u>

(૬) સદર દાવા અન્વયે ઇન્સાફી કાર્યવાહી શરૂ થતાં **વાદી દ્વારા નીચે મુજબના મૌખિક તેમજ દસ્તાવેજી પુરાવાઓ** રજૂ કરવામાં આવેલ છે.

➢ **<u>મૌખિક પુરાવો</u>**

અનુ નં.	સાહેદની વિગત	આંક
૦૧	દીવાની કાર્યરીતિ સંહિતા ના હુકમ ૧૮ નિયમ ૪ મુજબ વાદી સુમરા કાસમ હાજીનું સરતપાસનુ સોગંદનામુ	૧૪
૦૨	સાહેદ પઠાણ ઇરફાન લિયાકતનું પુરાવાનું સોગંદનામુ	૧૫
૦૩	સાહેદ કોલી જયેશકુમાર હોથીભાઇનું પુરાવાનું સોગંદનામુ	૧૬

➢ **<u>દસ્તાવેજી પુરાવો</u>**

અનુ નં.	દસ્તાવેજની વિગત	આંક
૦૧	વાદી-પ્રતિવાદી વચ્ચે થયેલ સાટા કરાર અસલ	૧૯
૦૨	પ્રતિવાદીને દાવાવાળુ મકાન બક્ષીસ મળેલ તે દસ્તાવેજની ખરી નકલ	૨૦
૦૩	પ્રતિવાદીને કરેલ નોટીસની સ્થળપ્રત	૨૧
૦૪	રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એડી. કર્યાની પહોંચ અસલ	૨૨
૦૫	નોટીસનું પરત આવેલ કવર પેક અસલ	૨૩

વાદી પક્ષ વિશેષ કોઈ પુરાવો રજુ કરવા માંગતા ન હોય, આંક-૧૭ ની કલોઝીંગ પુરશીષથી પુરાવો પુર્ણ થયાનું જાહેર કરેલ છે.

<u>// પક્ષકારોની દલીલો//</u>

(૭) ત્યારબાદ સદર કામે પક્ષકારોની દલીલ સાંભળવા માટે રાખવામાં આવતા આ કામના વાદી તરફથી વિદ્વાન વકીલ શ્રી એચ. બી. રાયમાની મૈાખિક દલીલો સાંભળી. વાદી પક્ષ દ્વારા કરવામાં આવેલ દલીલની યથા સ્થાને, પુરાવાની ચર્ચા દરમિયાન વિગતે વર્ણન ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલ છે.

<u>// પુરાવાનુ મુલ્યાંકન અને નિર્ણય માટેના કારણો //</u>

(૮) આ કામે ઘડવામાં આવેલ મુદ્દા અન્વયે પુરાવાની ચર્ચા અને મૂલ્યાંકન કરતા પહેલા પુરાવાના મૂલ્યાંકનના સિદ્ધાંતો ધ્યાને લેતા, એટલે કે દાવા અરજી અને દાવા જવાબમાં દર્શાવેલ ન હોય તે હકીકતનો પુરાવો ધ્યાને લઈ શકાય નહીં. ભારતીય પુરાવાના કાયદાની જોગવાઈ તથા દીવાની કાર્યરીતિ સંહિતાની જોગવાઈ ધ્યાને લેતા વાદી કે પ્રતિવાદીએ જે હકીકત પોતાની દાવા અરજી કે દાવા જવાબમાં દર્શાવેલ ન હોય તે અંગેનો પુરાવો આવે તો પણ પ્લીડિંગમાં તેનો આધાર ન હોય તે હકીકત ઉપર આધાર રાખી શકાય નહીં.

(૯) ભારતીય પુરાવા અધિનિયમના પ્રકરણ-૭ માં કલમ ૧૦૧ માં સાબિતિના બોજા અંગે જોગવાઈ કરવામાં આવેલ છે જે વંચાણે લેતા નીચે મુજબ દર્શાવવામાં આવેલ છે.

<u>કલમ ૧૦૧-</u> કોઈ પણ વ્યક્તિ ઈચ્છતી હોય કે પોતે પ્રતિપાદન કરે છે તે હકીકતોના અસ્તિત્વના આધાર પરથી કોઈ અદાલત કોઈ કાનૂની અધિકાર અથવા જવાબદારી અંગે ચુકાદો આપે, તેણે તે હકીકત અસ્તિત્વમાં છે તેમ સાબિત કરવું પડે. જ્યારે કોઈ હકીકતોનું અસ્તિત્વ સાબિત કરવા એક વ્યક્તિ બંધાયેલી હોય ત્યારે એમ કહેવાય કે તે વ્યક્તિ પર સાબિતીનો બોજો છે.

ઉપરોક્ત કલમ વંચાણે લેતા દાવાની કોઈ બાબતો અંગે જ્યારે પ્રતિવાદીએ વિધાનો વિરુદ્ધ કબુલ કર્યા હોય ત્યારે તેવી બાબતો વાદી દ્વારા હકારાત્મક રીતે પુરવાર કરવી પડે. જો વાદી આવી હકીકત હકારાત્મક પુરાવાથી પુરવાર કરી શકે તો તેથી વિપરીત સાબિત કરવાનો બોજો પ્રતિવાદી ઉપર ખસે છે. **નામદાર સુપ્રીમ કોર્ટ ના એ. આઈ. આર. ૨૦૦૬ સુ. કો. ૧૯૭૧** ઉપર પ્રસિદ્ધ થયેલ **અનિલભાઈ ઋષિ ભાઈ વિરુદ્ધ ગુરૂબક્ષસિંહ** ના ચુકાદામાં ઠરાવેલ છે કે, કલમ ૧૦૧ નો પ્રાથમિક નિયમ અપરિવર્તનશીલ છે અને આ આરંભિક બોજો હંમેશા વાદીના સીર ઉપર છે અને જો

તેનું તે પાલન કરે ત્યારે તેથી વિપરીત સાબિત કરવાનો બોજો પ્રતિવાદી તરફ ખસે છે, આવા સંજોગોમાં પુરાવાનો બોજો તબદિલ થાય છે.

આમ, ઉપરોક્ત ઠરાવમાં કરવામાં આવેલ સિધ્ધાંતો તથા કેસની હકીકત તથા પક્ષકારો દ્વારા કરવામાં આવેલ દલીલોને ધ્યાને લઈને આ દાવાના પુરાવાની આગળ ઉપર ચર્ચા કરવામાં આવેલ છે.

(૧૦) <u>મુદ્દા નં.૧, ૨</u>

૧. શું વાદી પુરવાર કરે છે કે, તેણે સાટા કરાર પેટે પ્રતિવાદીને રૂા.૬,૦૦,૦૦૦/- છ લાખ આપેલા છે ?

૨. શું વાદી પુરવાર કરે છે કે, પ્રતિવાદી કરાર કરેલ હોવા છતાં વેંચાણ દસ્તાવેજ કરી આપતા નથી ?

ઉપરોક્ત તમામ મુદ્દાઓની હકીકત પરસ્પર એકબીજા સાથે સંકળાયેલ હોય, જેથી પુનરાવર્તન ટાળવાના આશયથી તમામ મુદ્દાઓની ચર્ચા અત્રે એક સાથે કરવામાં આવેલ છે.

(૧૧) આ કામે વાદી સુમરા કાસમ હાજીએ આંક-૧૪ થી સી.પી.સી. ઓર્ડર-૧૮, રૂલ-૪ મુજબ સોગંદનામા સ્વરૂપે જુબાની રજુ કરેલ છે જે ધ્યાને લેતા તેમા આંક-૧ ની દાવા અરજી મુજબની વિગતો દોહરાવેલ છે જેથી તેની પુન: ચર્ચા કરવામાં આવતી નથી. વધુમાં, વાદી પક્ષે સમર્થનમાં સાહેદ પઠાણ ઇરફાન લિયાકતનું આંક-૧૫ થી તથા સાહેદ કોલી જયેશકુમાર હોથીભાઇનું આંક-૧૬ થી પુરાવાનું સોગંદનામુ રજુ કરવામાં આવેલ છે. જયારે આ કામે ઉપરોકત વાદી તથા સાહેદોની સોગંદ પરની જુબાની બિન પડકારાયેલ છે એટલે કે કોઇ જ ઉલટતપાસ કરવામાં આવેલ નથી, તેથી સોગંદ ઉપરની જુબાની જયારે પ્રતિ પક્ષ ધ્વારા બિન પડકારાયેલ રાખવામાં આવી હોય ત્યારે તે નહિ માનવાને કોઇ કારણ નથી.

વધુમાં, વાદી પક્ષે સમર્થનમાં આંક-૧૯ થી વાદી-પ્રતિવાદી વચ્ચે થયેલ સાટા કરાર અસલ, આંક-૨૦ થી પ્રતિવાદીને દાવાવાળુ મકાન બક્ષીસ મળેલ તે દસ્તાવેજની ખરી નકલ, આંક-૨૧ થી પ્રતિવાદીને કરેલ નોટીસની સ્થળપ્રત, આંક-૨૨ થી રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એડી. કર્યાની પહોંચ અસલ તથા આંક-૨૨ થી નોટીસનું પરત આવેલ કવર પેક અસલ રજુ કરેલ છે.

(૧૧.૧) વાદીનું મુખ્ય પક્ષ નિવેદન છે કે, તેમણે સાટા કરાર પેટે પ્રતિવાદીને રૂા.૬,૦૦,૦૦૦/- (અંકે રૂપિયા છ લાખ) આપેલા છે અને પ્રતિવાદી કરાર કરેલ હોવા છતાં વેંચાણ દસ્તાવેજ કરી આપતા નથી. વાદી પક્ષે સદર હકીકત પુરવાર કરવા માટે આંક-૧૪ થી આ કામના વાદીએ

સરતપાસનું સોગંદનામુ રજુ કરેલ છે તેમજ સમર્થનમાં આંક-૧૫ થી સાહેદ પઠાણ ઇરફાન લિયાકત તથા આંક-૧૬ થી સાહેદ કોલી જયેશકુમાર હોથીભાઇનું પુરાવાનું સોગંદનામુ રજુ કરેલ છે. વાદીએ આંક-૧૯ થી વાદી-પ્રતિવાદી વચ્ચે થયેલ સાટા કરાર અસલ રજુ રાખેલ છે, જે ધ્યાને લેવામાં આવે તો સદર સાટા કરાર રૂા.૩૦૦/- ના સ્ટેમ્પ પર લખાયેલ હોવાનું તથા નોટરી રૂબરૂ સીરીયલ નં.૧૩/૨૦૨૨, તા.૨૯-૧-૨૦૨૨ ના રોજ નોંધાયેલ હોવાનું અને સાટા કરારમાં વાદીની તથા પ્રતિવાદીની સહી હોવાનું ફલિત થાય છે. વધુમાં, સદર સાટા કરારમાં તા.૨૯-૧-૨૦૨૨ ના રોજ વેંચાણ આપનાર તે એક પક્ષે અશોક કરસન સંગાર અને ખરીદનાર તે બીજા પક્ષે કાસમ હાજી સુમરાનું નામ લખેલ હોવાનું ફલિત થાય છે. વધુમાં, સદર સાટા કરારના પેરા નં.(૩) માં સ્પષ્ટ રીતે લખેલ છે કે '**સદરહુ મિલ્કતના વેંચાણની રકમ પેટે રૂા.૩,૦૦,૦૦૦/- તમો બીજા પક્ષવાળા તરફથી અમો એક પક્ષવાળાને તા.૨૭-૧-૨૦૨૨ ના રોજ રોકડા મળેલ છે તથા રૂા.૩,૦૦,૦૦૦/- તમો બીજા પક્ષવાળા તરફથી અમો એક પક્ષવાળાને આજ રોજ રોકડા મળેલ છે, જેની અમો એક પક્ષવાળા આથી પહોંચ કબુલીએ છીએ.**' આમ, આંક-૧૯ વાળા સાટા કરારથી દાવાવાળુ મકાન વાદીએ આ કામના પ્રતિવાદી પાસેથી કુલ રૂા.૮,૦૦,૦૦૦/- માં અઘાટ વેંચાણ લેવા સોદો કરી અને લેખિત સાટા કરાર કરેલ, જે સાટા કરાર પેટે સુથી રકમ રૂા.૩,૦૦,૦૦૦/- તા.૨૭-૧-૨૨ ના વાદીએ પ્રતિવાદીને ચુકવેલ તથા રૂા.૩,૦૦,૦૦૦/- તા.૨૯-૧-૨૨ ના રોજ સાટા કરારના દિવસે ચુકવેલ અને તે કુલ રૂા. ૬,૦૦,૦૦૦/- પ્રતિવાદીને મળી ગયેલ અંગેની પ્રતિવાદીએ સાટા કરારમાં કબુલાત આપેલ હોય, જેથી આ કામના વાદીએ પ્રતિવાદીને રૂા.૬,૦૦,૦૦૦/- આપેલ હોવાની હકીકત પુરવાર થાય છે. વધુમાં, આ કામના વાદીએ પ્રતિવાદી સાથે તા.૨૯-૧-૨૦૨૨ વાળો કરેલ સાટા કરાર (આંક-૧૯) નો અમલ પ્રતિવાદી નહિ કરતા અને તે બાદ પ્રતિવાદીને અનેક વખત રૂબરૂ તથા ફોનથી જાણ કરતા તેઓએ દાદ ન આપતા તેમજ તા.૩-૮-૨૨ વાળી નોટીસ કરેલ અને તે નોટીસ પ્રતિવાદીએ ઇરાદાપુર્વક સ્વીકારેલ નથી. સદર હકીકતના સમર્થનમાં વાદીએ આંક-૨૧ થી પ્રતિવાદીને કરેલ નોટીસની સ્થળપ્રત, આંક-૨૨ થી રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એડી. કર્યાની પહોંચ અસલ તથા આંક-૨૨ થી નોટીસનું પરત આવેલ કવર પેક અસલ રજુ રાખેલ છે, જેનાથી વાદી-પ્રતિવાદી વચ્ચે સાટા કરાર કરેલ હોવા છતાં પ્રતિવાદીએ સાટા કરારનો અમલ ન કરી આ કામના વાદીને દાવાવાળી મિલ્કતનો વેંચાણ દસ્તાવેજ

કરી આપેલ ન હોવાની હકીકત પુરવાર થાય છે. જેથી વાદી પક્ષ સદર મુદ્દા માહેની હકીકત પુરવાર કરવામાં સફળ રહેલ હોય, **મુદ્દા નં.૧ તથા ૨ નો જવાબ આથી હકારાત્મક** આપવામાં આવે છે.

(૧૨) <u>**મુદ્દા નં.૩, ૪**</u>

૩. શું વાદી પુરવાર કરે છે કે, સાટા કરાર કાયદાકીય રીતે કરેલ છે અને તે યોગ્ય છે ?

૪. શું વાદીએ કરેલ સાટા કરાર રજીસ્ટ્રેશન એકટ, ૧૯૦૮ મુજબ ટકવાપાત્ર છે ?

વાદી પક્ષનું અન્ય એક કથન છે કે, સાટા કરાર કાયદાકીય રીતે કરેલ છે અને તે યોગ્ય છે અને રજીસ્ટ્રેશન એકટ મુજબ ટકવાપાત્ર છે. ઉપરના પેરામાં કરેલ ચર્ચા મુજબ વાદીએ દાવાવાળા મકાનનો આંક-૧૯ વાળો સાટા કરાર (તા.૨૯-૧-૨૦૨૨ વાળો) આ કામના પ્રતિવાદી સાથે કરેલ છે, આ સાટા કરારમાં વાદીની તથા પ્રતિવાદીની સહી છે, આ સાટા કરાર નોટરી રૂબરૂ કરેલ છે તેમા નોટરીની રૂબરૂના સહી સીકકા થયેલ છે, જેથી સદર સાટા કરાર કાયદાકીય અને યોગ્ય રીતે કરેલ હોવાનું ફલિત થાય છે. વાદી પક્ષે રજુ કરેલ નામદાર ગુજરાત હાઇકોર્ટના 1996 (1) GLR 560 ઉપર પ્રસિધ્ધ થયેલ NITINKUMAR LAXMIDAS ALISA LAKHUBHAI versus SAVITABEN PRANSHANKER ના ચુકાદાનો પેરા-૩ ધ્યાને લેવો જરૂરી છે જે નીચે મુજબ છે :-

> *3. At the hearing of this Appeal From Order, Mr. S.M. Shah, Learned Counsel appearing for the appellants pointed out to the Court that true it is that an agreement to sale is required to be registered as per amended Section 17 of the Gujarat Act No. VII of 1982, but, as per the decision of the Division Bench of this Court in the case of Kaushik Rajendra Thakore v. Allied Land Corporation, reported at 1987(1) GLH (UJ) 22, a view is taken by the Court that since there is no corresponding amendment in Section 49 of the Registration Act, 1908, the suit of the plaintiff would not fall on the ground on non-registration of agreement to sale which is otherwise compulsorily required to be registered by amendment of Sec-17. This position of law having been well settled by the Division Bench of this Court, the Trial Court was in error in holding that it would not act upon such agreement of sale.*

તેમજ 2023(0) AIJEL-SC 70776 ઉપર પ્રસિધ્ધ થયેલ R. HEMALATHA versus KASHTHURI, ના ચુકાદાનો પેરા-૧૩ ધ્યાને લેવો જરૂરી છે જે નીચે મુજબ છે :-

> *13. Under the circumstances, as per proviso to Section 49 of the Registration Act, an unregistered document affecting immovable property and required by Registration Act or the Transfer of Property Act to be registered, may be received as evidence of a contract in a suit for specific performance under ChapterII of the Specific Relief Act, 1877, or as evidence of any collateral transaction not required to be effected by registered instrument, however, subject to Section 17(1A) of the Registration Act. It is not the case on behalf of either of the parties that the document/ Agreement to Sell in question would fall under the category of document as per Section 17(1A) of the Registration Act. Therefore, in the facts and circumstances of the case, the High Court has rightly observed and held relying upon proviso to Section 49 of the Registration Act that the unregistered document in question namely unregistered Agreement to Sell in question shall be admissible in evidence in a suit for specific performance and the proviso is exception to the first part of Section 49.*

આમ, ઉપરોકત ચુકાદાઓમાં પ્રસ્થાપિત કરેલ સિધ્ધાંત તથા રજીસ્ટ્રેશન એકટ, ૧૯૦૮ મુજબ આંક-૧૯ થી રજુ થયેલ નોટરાઈઝ્ડ સાટા કરાર, રજીસ્ટ્રેશન એક્ટની જોગવાઈ મુજબ રજીસ્ટર થયેલ ન હોવા છંતાં પુરાવામાં ગ્રાહ્ય રાખી શકાય તેમ છે. આમ, સદરહૂ સાટા કરાર યોગ્ય અને કાયદાકીય રીતે કરેલ હોવાનું વાદી પક્ષ ધ્વારા પ્રસ્થાપિત થતુ હોય, જેથી સદર સાટા કરાર રજીસ્ટ્રેશન એકટ, ૧૯૦૮ મુજબ ટકવાપાત્ર હોવાનું પુરવાર થાય છે અને **મુદા નં.૩ તથા ૪ નો જવાબ હકારાત્મક** આપવામાં આવે છે.

(૧૩) **<u>મુદા નં.૫</u>**

૫. શું વાદી માંગ્યા મુજબની દાદ મેળવવા હકકદાર છે ?

કાયદાના પ્રસ્થાપિત સિધ્ધાંત મુજબ કોઇ પણ દાવામાં વાદી તેમની દાવા અરજીની હકીકતો સબળ મૈાખિક તેમજ દસ્તાવેજી પુરાવાઓ આધારે ભારતીય પુરાવા અધિનિયમની જોગવાઇઓ મુજબ અદાલત સમક્ષ પુરવાર કરે તે બાદ જ વાદીએ તેમની દાવા અરજીમાં માંગણી કરેલ દાદ પૈકી કઇ દાદ મેળવવા તે હકકદાર બને છે અને કઇ દાદ મેળવવા તે હકકદાર બનતા નથી તેનો નિર્ણય કરવાનો રહે છે. જે અનુસાર હાલના દાવામાં વાદીએ ગામ શેરડી મધ્યે આવેલ

દાવાવાળા મકાન ગ્રામ પંચાયત ઘર નં.૫/૮૫ વાળુ વાદી સાથે આ કામના પ્રતિવાદીએ તા.૨૯-૧-૨૦૨૨ વાળો સાટા કરાર કરી આપેલ તે સાટા કરારનો અમલ પ્રતિવાદી કરી અને દાવાવાળા મકાનનો દસ્તાવેજ વાદી જોગનો કરી આપે તેવુ ઠરાવી આપવા, ત્યાં લગી દાવાવાળુ મકાન આ કામના પ્રતિવાદી અન્ય કોઇને વેંચસાટ, એસાઇન કરે નહિ કે ભાડે આપે નહિ, કોઇને કબજો સોંપે નહિ, તબદીલ, ટ્રાન્સફર કરે કરાવે નહિ કે તેની ઉપર કોઇ ભાર બોજો કરે નહિ કે નાણાકીય વહેવાર કરે કરાવે નહિ તેવો આ કામના પ્રતિવાદી વિરૂધ્ધ કાયમી મનાઇ હુકમ ફરમાવવા અરજ છે તથા આ પ્રતિવાદી દાવાવાળા મકાનનો વાદી જોગનો દસ્તાવેજ કરી આપે તેવો હુકમ તથા હુકમનામુ ફરમાવવા અરજ છે. વિકલ્પે પ્રતિવાદીએ વાદી પાસેથી સુથી પેટે મેળવેલ રકમ રૂા.૬,૦૦,૦૦૦/- વાદીના લાંબા સમય સુધી રોકાઇ ગયેલ હોય નુકશાનીની રકમ રૂા.૧,૦૦,૦૦૦/- મળતા દાવા તારીખથી વસુલ થતા લગી ૧૮% ના વ્યાજ સહિત પ્રતિવાદી વાદીને ચુકવી આપે તેવુ હુકમનામુ ફરમાવવા સબબની દાદની માંગણી કરેલ છે. અત્રે એ નોંધનીય હકીકત છે કે, આ કામે પ્રતિવાદી પક્ષે વાદીના રજુ થયેલ પુરાવાને પડકારવામાં આવેલ નથી કે વાદીના પુરાવાને નકારતો કોઇ પુરાવો પ્રતિવાદી તરફે રજુ થયેલ નથી. આ સંજોગોમાં વાદી તથા સાહેદોના સરતપાસના સોગંદનામા અને દસ્તાવેજી પુરાવા પરથી રેકર્ડ ઉપર આવેલ ઉપરોકત હકીકત નહિ માનવા માટે અન્ય કોઇ કારણ જણાય આવતુ નથી. સદરહુ દાવામાં પ્રતિવાદીને પુરતી અને વ્યાજબી તક આપવા છતાં જવાબ રજુ કરેલ નથી, એટલુ જ નહિ પરંતુ દાવાના પુરાવાની કાર્યવાહીમાં પણ હાજર રહેલ નથી, તેથી વાદી તથા સાહેદોની સોગંદ પરની જુબાની પડકારાયેલ નથી તેવા સંજોગોમાં એવુ અનુમાન થઇ શકે કે પ્રતિ પક્ષ સોગંદ પરની જુબાનીને સાચી માને છે, સોગંદ પરની જુબાનીને ન માનવાને અન્ય કોઇ વ્યાજબી કારણ જણાય આવતુ નથી. વધુમાં દાવાવાળા મકાન ગ્રામ પંચાયત ઘર નં.૫/૮૫ વાળુ મકાન આ કામના પ્રતિવાદી દ્વારા અન્ય કોઈ ત્રાહિત ઈસમની તરફેણમાં કોઈપણ રીતે તકદીર કરી આપેલ હોય તેવી કોઈ હકીકત રેકર્ડ ઉપર રજૂ થતી ન હોય, જે સંજોગોમાં વાદી તથા સાહેદોની જુબાની તેમજ રજુ થયેલા દસ્તાવેજો માનવામાં આવે છે. આમ, પ્રતિવાદી તરફથી વાદી કરતા વધુ સબળ પુરાવા રજુ થયેલ ન હોય ત્યારે પ્રતિવાદી પાસે સબળ પુરાવા ન હોવાનું અનુમાન કરવુ પડે તેમ જણાય છે અને વાદીને દાવા અરજીમાં જણાવ્યા મુજબનું દાવો કરવાનું કારણ ઉત્પન્ન થયેલ છે.

આમ, વાદી પક્ષ તેમની દાવા અરજીની હકીકતો અદાલત સમક્ષ પુરવાર કરી શકેલ હોય, વાદી તેમની દાવા અરજીમાં માંગણી કર્યા મુજબની દાદ મેળવવા હકકદાર બનતા હોય, જેથી **મુદા નં.૫ નો જવાબ આથી હકારાત્મક** આપવામાં આવે છે.

(૧૪) <u>**મુદા નં.૬**</u>

ઉપરોકત મુજબ મુદા નં.૧ થી ૫ માં કરેલ ચર્ચા, કારણો તથા નિર્ણયના અનુસંધાને ન્યાયના વિશાળ હિતમાં **મુદા નં.૬ અન્વયે નીચે મુજબનો આખરી હુકમ** કરવામાં આવે છે.

<u>**-: આખરી હુકમ :-**</u>

- વાદીનો દાવો આથી **મંજૂર** કરવામાં આવે છે.
- આ કામના પ્રતિવાદીએ તા.૨૯-૧-૨૦૨૨ વાળા સાટા કરારનો અમલ કરી, ગામ શેરડી મધ્યે આવેલ દાવાવાળા મકાન ગ્રામ પંચાયત ઘર નં.૫/૮૫ વાળાનો દસ્તાવેજ વાદી જોગનો કરી આપવાનો હુકમ કરવામાં આવે છે.
- વધુમાં, પ્રતિવાદી સદર સાટા કરારની અમલવારી અને દાવાવાળા મકાનનો દસ્તાવેજ વાદી જોગનો ન કરી આપે ત્યાં સુધી દાવાવાળુ મકાન આ કામના પ્રતિવાદી અન્ય કોઇને વેંચસાટ, એસાઇન, ભાડે આપે નહિ, કોઇને કબજો સોંપે નહિ, તબદીલ, ટ્રાન્સફર કરે કરાવે નહિ કે તેની ઉપર કોઇ ભાર બોજો કરે નહિ કે નાણાકીય વહેવાર કરે કરાવે નહિ તેવો આ કામના પ્રતિવાદી વિરૂધ્ધ કાયમી મનાઇ હુકમ ફરમાવવામાં આવે છે.
- દાવાનો ખર્ચ પક્ષકારોએ જાતે ભોગવવો.
- હુકમ મુજબ હુકમનામુ દોરવુ.

હુકમ આજ રોજ ખુલ્લી અદાલતમાં વાંચી, સંભળાવી મારી સહી કરી જાહેર કર્યો.

સ્થળ : માંડવી કચ્છ
તારીખ : ૧૪-૧૦-૨૦૨૩

(કેતનકુમાર અશોકભાઈ ડાભી)
મુખ્ય સીવીલ જજ, માંડવી કચ્છ
જજ કોડ નં. જીજે ૦૧૨૮૯

//Typed By N.J.Kukadiya, Guj.Steno//